

TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare n. R.E. 57/2024

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA ASINCRONA

Il sottoscritto dott. Massimo Salomone, con studio in Messina cap. 98123, Via E.L. Pellegrino 23/c tel. 090 - 692323, rad. +39 347 3347601, mail studiosalomone@virgilio.it, quale professionista delegato alla vendita dei beni immobili staggiati nella procedura esecutiva n. R.G. 57/2024;

vista l'ordinanza di vendita emessa il 28/02/2025 dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Messina con cui è stata disposta la vendita del compendio oggetto della esecuzione immobiliare n. 57/2024 R.E. e la delega delle relative operazioni, a norma dell'art. 591 *bis* c.p.c.;

vista la relazione di stima in atti e ritenuta l'insussistenza di validi motivi per discostarsi dalle risultanze della stessa nella determinazione del valore degli immobili da porre in vendita;

AVVISA

che il giorno lunedì **27 maggio 2025** alle ore **17:30** tramite la piattaforma telematica www.garavirtuale.it avrà luogo la VENDITA SENZA INCANTO con modalità asincrona ex art. 22 D.M. n. 32/2015 tramite il gestore delle vendite telematiche Gruppo Edicom Spa.

Dei seguenti beni, così come appresso identificati:

- **Lotto n° 1 – Magazzino sito in VILLAFRANCA TIRRENA (ME)** Via Marina n. 30, della superficie commerciale di 27,00 mq per la quota di 1/3 di proprietà indivisa, identificato in catasto al foglio 2, particella 543, sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, rendita 14,25 euro, Piano T. L'immobile si compone di un unico vano adibito a magazzino, con accesso da Via Marina le cui condizioni attuali sono fatiscenti.

PRECISAZIONI SULL'IMMOBILE

Il magazzino si presenta in stato di abbandono, con vegetazione spontanea cresciuta all'interno a causa della mancanza di copertura poiché il tetto risulta parzialmente crollato e con pericolo di cedimenti delle parti rimaste, privo di impianti, non è pavimentato né intonacato. L'unità immobiliare non è soggetta obbligo APE. L'immobile risulta libero.

Prezzo base d'asta per la quota di 1/3 di proprietà indivisa: euro 2.552,00 euro (*duemilacinquecentinquantadue/00*)

Rilancio in aumento in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.: euro 1.000,00 (*mille/00*)

*

- **Lotto n° 2 - Appartamento sito in VILLAFRANCA TIRRENA (ME)** Via Marina n. 33, della superficie commerciale di 98,00 mq per la quota di 1/3 di proprietà indivisa, identificato in catasto al foglio 2, particella 514, sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, rendita 127,56 euro, Piano T. L'immobile è disabitato e in condizioni di notevole degrado.

PRECISAZIONI SULL'IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna media di circa m. 3.00. L'immobile si compone di ingresso, 3 vani, cucina, bagno, ripostiglio sottoscala e grande

cortile/giardino retrostante. Le condizioni attuali sono fatiscenti; l'appartamento è disabitato e in stato di abbandono, con consistenti distacchi di intonaco, manifestazioni di umidità, privo di impianti funzionanti e con i servizi impraticabili. Si ritiene che la struttura portante sia ancora integra, malgrado sia evidentemente necessaria una totale ristrutturazione. Il cortile è in parte pavimentato, in parte è adibito a giardino, attualmente incolto. L'immobile risulta libero.

Prezzo base d'asta per la quota di 1/3 di proprietà indivisa: euro 11.760,00 (undicimilasettecentosessanta/00)

Rilancio in aumento in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.: euro 1.000,00 (mille/00)

*

- **Lotto n° 3 - Appartamento sito in VILLAFRANCA TIRRENA (ME)** Via Marina n. 35, della superficie commerciale di **94,00** mq per la quota di 1/3 di proprietà indivisa, identificato in catasto al foglio 2, particella 514, sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, rendita 117,75 euro, Piano 1. L'immobile è disabitato e in condizioni di notevole degrado.

PRECISAZIONI SULL'IMMOBILE

L'unità immobiliare è posta al piano primo, ha un'altezza interna media di circa m. 3.20. L'immobile si compone di scala di accesso, 4 vani, cucina, bagno e 2 balconi (uno su Via Marina e uno con affaccio su cortile sottostante). È altresì possibile accedere al sottotetto tramite una piccola botola sul soffitto del vano ripostiglio. Le condizioni attuali sono fatiscenti; l'appartamento è disabitato e in stato di abbandono, con consistenti distacchi di intonaco, manifestazioni di umidità, privo di impianti funzionanti e con i servizi impraticabili. Si ritiene che la struttura portante sia ancora integra, tranne i soffitti e il tetto da ritenersi in pericolo di crollo.

Prezzo base d'asta per la quota di 1/3 di proprietà indivisa: euro 11.280,00 (undicimiladuecentottanta/00)

Rilancio in aumento in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.: euro 1.000,00 (mille/00)

*

- **Lotto n° 4 -Appartamento sito in VILLAFRANCA TIRRENA (ME)** Via Nazionale, n. 215, 217, della superficie commerciale totale di **133,20** mq per la quota di 1/3 di proprietà indivisa, composto da 2 distinte unità immobiliari tra loro comunicanti, dotate di due portoni di accesso e catastalmente separatamente individuate come di seguito indicato:

-Foglio 1, particella 531, sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 7, rendita 598,26 euro, indirizzo catastale: Via Nazionale n. 239 - Piano Terra;

-Foglio 1, particella 531, sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, rendita 54,23 euro, indirizzo catastale Via Nazionale n. 241, Piano T – 1;

oltre Terreno di complessivi mq. 59,00, identificato in catasto;

i) Foglio 1, particella 1186 (catasto terreni), qualità Seminativo irriguo arborato, classe 1, superficie 53,00 mq, reddito agrario euro 0,51, reddito, dominicale euro 1,53;

ii) Foglio 1, particella 1180 (catasto terreni), qualità Vigneto, classe 1, superficie 6,00 mq, reddito agrario 0,03 euro, reddito dominicale 0,08 euro.

PRECISAZIONI SULL'IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e al primo, con un'altezza interna media di circa m. 3.20. L'immobile è disabitato e in condizioni di notevole degrado. L'immobile ha accesso da due ingressi su strada, ai nn. 215 e 217. Si compone di 3 vani, cucina e bagno al piano terra; una scala interna in ferro porta al piano primo, composto da 3 vani e un balcone. Da uno dei vani al piano 1 si può andare sul tetto del corpo aggiunto edificato al piano terra sul terreno di proprietà; lo stesso è privo di parapetto o qualsiasi protezione, pertanto molto pericoloso praticarlo. Sullo stesso si è rilevato un piccolo vano al rustico, con tetto in lamiera. Detto corpo affaccia sul terreno circostante costituito dalle part. 1180 e 1186. Le condizioni attuali sono pessime; l'immobile è disabitato e in stato di abbandono, con consistenti distacchi di intonaco, manifestazioni di umidità, privo di impianti funzionanti e con i servizi impraticabili. Anche il terreno circostante risulta incolto.

Prezzo base d'asta per la quota di 1/3 di proprietà indivisa: euro 13.488,00 (tredicimilaquattrocentottantaotto/00)

Rilancio in aumento in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.: euro 1.000,00 (mille/00)

*

Lotto n° 5

• **Terreno sito in VILLAFRANCA TIRRENA (ME)** della superficie commerciale totale di **1.870,00** mq per la quota di 1/3 di proprietà indivisa, identificato in catasto al Foglio 4, particella 714 (catasto terreni), qualità Uliveto, classe 1, superficie 1.870 mq, reddito dominicale 12,07 euro, reddito agrario 12,56 euro; confina: a nord con part. 715, a sud con part. 47, ad est con part. 719, 640 e 50, ad Ovest con part. 1138 e 1141.

PRECISAZIONI SULL'IMMOBILE

Il terreno si trova nella zona artigianale del Comune di Villafranca, a pochi km. dal centro abitato, in posizione adiacente al Campo Sportivo. Presenta una forma quadrangolare, con orografia leggermente acclive e risulta totalmente incolto e abbandonato.

Prezzo base d'asta per la quota di 1/3 di proprietà indivisa: euro 2.244,00 (duemiladuecentoquarantaquattro/00)

Rilancio in aumento in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.: euro 1.000,00 (mille/00)

*

DISCIPLINA DELLA VENDITA

L'offerta "telematica" di acquisto, per ogni singolo lotto, dovrà avvenire esclusivamente in via telematica tramite l'utilizzo del software web, realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico, disponibile sul portale delle vendite pubbliche, raggiungibile ai siti: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, secondo le indicazioni riportate nel "manuale utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, oltre che nella scheda relativa ai beni in vendita sul portale del gestore della vendita telematica, raggiungibile al sito <https://www.garavirtuale.it>. Ai sensi del D.M. 32/2015, per la formulazione dell'offerta in forma telematica, l'offerente dovrà munirsi di casella di posta elettronica certificata identificativa, rilasciata da un gestore indicato dal Ministero di Giustizia ai sensi dell'art. 13, comma 4 del suddetto D.M., oppure di casella di posta elettronica certificata "tradizionale" e del dispositivo di firma digitale con il quale

firmare l'offerta. Successivamente il modulo precompilato digitalmente andrà scaricato ed inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata offertapvp.dgsia@giustiziacert.it **entro e non oltre le ore 12 del giorno precedente la vendita.**

Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

Si avverte che non è sufficiente il solo inserimento dell'offerta tramite il portale ministeriale, dovendo poi l'offerta essere spedita all'indirizzo pec sopra indicato.

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, qui di seguito riportati e meglio specificati.

Art. 12

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

a) dati identificativi dell'offerente, cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (o partita IVA nel caso di acquisto in regime d'impresa), domicilio, stato civile, recapito telefonico dell'offerente che sottoscrive l'offerta ed al quale andrà trasferito l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) allegando fotocopia del documento di identità dell'offerente e del codice fiscale. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

- Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge allegando fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge. Invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del Codice civile, allegandola all'offerta. -

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o da chi ne ha la rappresentanza legale, previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia conforme.

- Se l'offerente non è cittadino U.E., deve essere allegato la fotocopia del permesso di soggiorno o della carta di soggiorno con durata illimitata. -

- Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica o società di persone, all'offerta (che deve essere sottoscritta dal legale rappresentante della società o dell'ente e deve recare la denominazione sociale, la sede, la partita IVA o il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante) dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi gli stessi poteri;

- Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri

offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto (che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nel presente avviso a pena di inefficacia dell'offerta) e il termine per il relativo pagamento (che non dovrà, a pena di inefficacia, essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Ed ancora:

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita;
- l'espressa dichiarazione di esonerare la procedura dalla produzione della certificazione attestante la conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestato di prestazione energetica, ove mancanti, con impegno dell'offerente di assumere direttamente tali incombenze in caso di aggiudicazione.

2. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

3. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità

a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

4. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n).

Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

5. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13

Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14

Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del Codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Con riferimento a quanto sopra si precisa che:

-non è sufficiente il solo inserimento dell'offerta tramite il portale ministeriale, dovendo poi l'offerta essere spedita all'indirizzo *pec* sopra indicato;

- l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (*attualmente pari ad € 16,00*) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

- non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il Portale, come già illustrato sopra, consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di

cui all'articolo 12, comma 1, lettera n) del D.M. n. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato Portale.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE IN MODALITA' TELEMATICA

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo, a titolo di cauzione, pari al 15% del prezzo offerto (*e non del prezzo base*), che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; il 15% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche una cauzione più alta. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico sul **conto corrente n. IT 74 U 08713 16500 000000439412 intestato a “proc. n. 57/2024 R.G.Es. imm. Trib. Messina”**.

Si raccomanda di eseguire il bonifico in tempo utile affinché la somma risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste sul conto corrente evidenziando che entro l'orario indicato dovrà essersi generata anche la ricevuta di consegna, il mancato accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato, al momento dell'apertura della busta, è causa di nullità dell'offerta e sarà da considerarsi ad esclusivo carico dell'offerente;

-ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (*o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente*) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.;

-la copia della contabile del bonifico deve essere allegata all'offerta telematica completa di CRO (codice riferimento operazione) e la cui causale deve riportare **“cauzione – proc. N. 57/2024 R.G.Es. imm.;**

-il bonifico andrà effettuato in tempo utile affinché pervenga entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte.;

-in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito all'offerente non aggiudicatario nel termine massimo di giorni 5 che inizieranno a decorrere dal momento dell'aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario e/o postale che sarà indicato da ciascun offerente come proprio, in sede di compilazione dell'offerta telematica. Saranno trattenuti dalla procedura esclusivamente le spese vive necessarie per l'esecuzione del bonifico.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

Le buste telematiche saranno aperte dal delegato nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita. In relazione al disposto di cui all'art. 20 del D.M. n° 32/2015, laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche *“altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura”*, si dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali

comproprietari non eseguiti.

Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni né motivo di doglianza da parte di alcuno.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto con l'Ordinanza.

La **deliberazione sulle offerte** avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta. Se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di 1/4) al prezzo base, si opera come segue:

-qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (*e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base*);

-qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto tempestiva e rituale istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

-qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili, subito dopo la deliberazione sulle stesse il delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la **modalità asincrona**, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto all'esito sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (*da individuarsi, in subordine, secondo: il maggior prezzo offerto; quindi, ancora, la minore dilazione indicata per il saldo prezzo e la maggior cauzione prestata; infine, la priorità temporale di deposito dell'offerta*), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

Modalità di svolgimento della gara asincrona

Il professionista delegato, referente della procedura, una volta verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà immediatamente a gara sull'offerta più alta, **che avrà durata sino alle ore 15:00 del giorno successivo a quello di apertura della gara**, con proroga ove ricada di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento,

cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; **qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 15 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 15 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento**; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno successivo non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà prontamente restituita mediante bonifico sul medesimo conto corrente dal quale era stata inviata, senza necessità – per tale incombente – di ulteriore delega o controfirma del Giudice dell'esecuzione.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti o mancanza di offerte, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione in favore del miglior offerente e, per la individuazione dello stesso, si terrà conto gradatamente:

- dell'entità del prezzo offerto;
- dell'ammontare della cauzione prestata;
- del minor termine previsto per il versamento del prezzo;
- nel caso in cui le offerte siano tutte equiparabili in base ai criteri sopra indicati, il bene verrà aggiudicato a chi avrà depositato per primo l'offerta di acquisto (*a tal fine farà fede la data con l'orario di deposito telematico dell'offerta*).

Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art. 15 del D.M. n° 32/2015.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

Il pagamento del prezzo dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione, ovvero entro il minor termine dichiarato dall'offerente, pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita della cauzione.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Nell'offerta deve essere espressamente dichiarato da parte dell'offerente:

- di aver preso visione dell'Ordinanza di vendita (*i cui contenuti devono intendersi qui interamente richiamati*), della perizia di stima dell'immobile, nonché del presente avviso di vendita, e delle disposizioni

generali sulle condizioni di vendita;

- di essere edotto che:

1. la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
2. la vendita è a corpo e non a misura, sicché eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
3. la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
4. Ai sensi ed agli effetti del DM 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto dell'avviso di vendita e dell'elaborato peritale in ordine agli impianti, pertanto, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestati di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.
5. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura.
6. L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c. Il soggetto indicato nell'offerta come futuro intestatario del bene è tenuto a presentarsi alla data di vendita; in caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione, si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore.
7. Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o a cura del Cancelliere o del Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato nel luogo indicato nell'ordinanza di delega;
8. L'indicazione del prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta stessa (ai sensi dell'art. 572 co 2-3 c.p.c.: se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, in misura non superiore ad un quarto, il giudice/delegato può dar luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.);
9. È necessario indicare il termine e il modo di versamento del saldo prezzo. Il pagamento del saldo prezzo,

nonché dei diritti e delle spese di trasferimento, dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione, con perdita di quanto versato a titolo di cauzione; detto **termine non potrà essere superiore a 120 giorni** con la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve: circostanza questa che sarà valutata dal delegato o dal giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento delle spese e degli oneri fiscali/tributari conseguenti all'acquisto del bene. Si evidenzia che l'art. 2, 7° comma, del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, pone a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso del Professionista Delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà e alle relative spese generali, oltre alle spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e solo successivamente al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, nonché il risarcimento di cui al 2° comma dell'art. 587 c.p.c. Nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito, il versamento dovrà essere effettuato secondo le modalità di cui all'art. 41 del T.U. N° 385/1993.

10. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;

11. Non verranno considerate offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;

12. per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

Anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, tutti i documenti da allegare devono essere in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. Alla domanda andranno quindi allegati:

- a) bonifico attestante il versamento della cauzione (*necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata*), documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni (*in mancanza l'offerta sarà considerata inefficace*); qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e delle relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;
- b) quando l'offerta è formulata da più persone, procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale; la procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- c) procura speciale nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale/avvocato;
- d) visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto

interno delegato;

e) dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

PUBBLICITÀ

La pubblicità inerente alla vendita verrà eseguita, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., sui siti: www.tempostretto.it, www.tribunale.messina.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistastegiudiziarie.it, sulla web TV/sito internet www.canaleaste.it, Sistema Aste Click, nonché sui portali www.casa.it e www.idealista.it siti tutti sui quali è pubblicata anche la relazione di stima;

INFORMAZIONI e ASSISTENZA

Per informazioni e per la visita dei beni posti in vendita è possibile contattare il Custode nominato anche delegato, Dott. Massimo Salomone, dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle 16:00 alle 20:00 ai seguenti recapiti tel. 090 -692323 – rad. +39 – 347 – 3347601.

Per il supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è previsto un servizio di **ASSISTENZA A CURA DEL GESTORE DELLE VENDITE TELEMATICHE GRUPPO EDICOM SPA**, tramite Contact center dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 17:30 mediante i seguenti canali di contatto:

E-mail: info@garavirtuale.it

Chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it.

Attraverso il personale presente presso il Punto Informativo del Tribunale - ove presente.

Tramite lo staff presente presso la Sala Aste Telematica del Gruppo Edicom - ove presente

Il servizio di Help Desk telefonico è attivo dal lunedì al giovedì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 18:30, il venerdì dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 17:00 ed è raggiungibile al numero di telefono 041 8622235.

MANUALI PER L'UTENTE

Dal Portale delle Vendite Pubbliche ministeriale, all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/faq.page> è possibile consultare e scaricare i manuali per gli utenti:

- Manuale utente per l'invio dell'offerta
- Manuale utente per la richiesta di visita dell'immobile
- Manuale per il pagamento telematico

Messina 17/03/2025

Il Delegato

Dott. Massimo Salomone

